

На правах рукописи

КАБЫТОВ НИКОЛАЙ ПЕТРОВИЧ

**ВЫКУП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОСНОВАНИЕ
ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань - 2004

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права ГОУ ВПО «Самарский государственный университет»

Научный руководитель: кандидат юридических наук, доцент
Рузанова Валентина Дмитриевна

Официальные оппоненты: доктор юридических наук, профессор
Камышанский Владимир Павлович

кандидат юридических наук, доцент
Сафин Завдат Файзрахманович

Ведущая организация: Саратовская государственная академия права

Защита состоится 17 июня 2004 г. в 12.00 часов на заседании диссертационного совета Д.212.081.13 при Казанском государственном университете по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, 18, юридический факультет.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н. И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «_____» _____ 2004 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

А. Р. Каюмова

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Земля и другие природные ресурсы являются неоценимыми богатствами, что подчеркивается Основным законом Российской Федерации, согласно которому они используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов нашей страны (ч. 1 ст. 9 Конституции РФ). Тем самым данные объекты материального мира признаются национальным достоянием. В то же время земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ), а реализация интереса частного лица, направленная на удовлетворение его собственных потребностей, далеко не всегда соответствует указанному общественному назначению данных объектов. Коллизия индивидуальной формы присвоения объектов материального мира и их особой социальной роли должна разрешаться путем использования комплекса правовых средств, к числу которых относится и выкуп земельного участка. Изъятие участка у собственника призвано служить реализации определенного общественного интереса. При этом бывшему собственнику предоставляется компенсация, что восстанавливает нарушенный баланс интересов. Следует отметить, что поскольку при выкупе участка затрагиваются весьма значимые как для общества, так и для частного лица интересы, основания и механизм изъятия участка, а также условия и порядок предоставления компенсации требуют серьезного научного изучения и детального законодательного закрепления.

Как в нашей стране, так и за рубежом экспроприационные институты существовали давно. Однако действующие в настоящее время нормы, посвященные выкупу земельного участка, появились в отечественном праве относительно недавно, что связано с усилением частноправовых начал в регулировании земельных отношений и включении их в предмет гражданского права. Таким образом, выкуп земельного участка стал гражданско-правовым институтом, приобретая значительные отличия от существующих за рубежом и закрепляе-

мых ранее действовавшим отечественным земельным законодательством экспроприационных институтов.

Проблемы правового регулирования земельных отношений и, в частности, выкупа земельного участка, порождены внутренней их сложностью: тесным переплетением в них частно- и публично-правовых элементов. В настоящий момент правовое регулирование земельных отношений осуществляется нормами двух отраслей – гражданского и земельного, между которыми нередко возникают коллизии. Однако законодатель не дает четкого ответа на вопрос о соотношении норм данных отраслей. Помимо этого специфическая проблема регулирования выкупа как нового правового явления заключается в том, что он не представлен в законодательстве как целостный институт и не увязан до конца с другими правовыми институтами. Некоторые вопросы, требующие разрешения, вообще не нашли отражения в нормах права.

Следствием несовершенства законодательных положений о выкупе участка является противоречивость практики их применения. В результате возникают неизбежные злоупотребления со стороны участников данных отношений и чрезмерные ограничения интересов частных лиц или общества. Таким образом, видна необходимость совершенствования законодательства, регулирующего отношения выкупа земельного участка, и практики применения данных норм права. Решение указанной задачи требует выявления оптимальных условий устранения коллизии публичного и частного интереса, и усложняется тем, что институт выкупа земельного участка до настоящего времени не был подвергнут комплексному теоретическому исследованию, раскрывающему сущность данных отношений и показывающему их связь с другими правовыми явлениями. Необходимо, используя имеющиеся достижения отечественной и зарубежной правовой мысли, разработать новый подход к изучению выкупа земельного участка как основания прекращения права частной собственности. Сказанное свидетельствует об актуальности темы исследования и ее значимости для науки гражданского права, законотворческой и правоприменительной деятельности.

Степень научной разработанности темы. Комплексные исследования проблем выкупа земельного участка до сих пор не проводились. Некоторые вопросы, связанные с изъятием земельного участка, рассматриваются в монографиях В. П. Камышанского и О. И. Крассова. Основаниям принудительного прекращения права частной собственности уделяется внимание в диссертационных трудах Ю. А. Дорофеевой, И. П. Куликовой, Т. Б. Станкевич, Н. И. Таскина. Однако в указанных исследованиях затрагиваются лишь отдельные аспекты проблематики выкупа земельного участка как основания прекращения права частной собственности. В работах В. В. Безбаха, М. Ю. Галятина, У. Маттеи достаточно подробно рассмотрен существующий за рубежом институт экспроприации земельных участков, являющийся родственным выкупу земельного участка, регулируемого российским правом. Однако значительная специфика последнего не позволяет применить к нему в полной мере разработанные за рубежом подходы к объяснению сущности и описанию содержания экспроприации.

Объектом исследования выступает выкуп земельного участка у частного собственника как система юридических фактов и как порождаемый ими сложный комплекс правоотношений, а также взаимосвязь данных категорий с другими отношениями и иными правовыми явлениями.

Предметом исследования являются нормы права, на основании которых осуществляется возмездное изъятие в публичных интересах у частного лица земельного участка, а также практика применения данных норм и соответствующие доктринальные положения. При этом выкуп земельного участка как таковой рассматривается в качестве института гражданского права, не смотря на то, что он закрепляется и в гражданском, и в земельном законодательстве. Данный институт входит в состав двух основных подотраслей гражданского права – вещного и обязательственного. В то же время в работе показана связь данных норм с положениями земельного, градостроительного и других отраслей законодательства, детализирующими основания и порядок изъятия земель-

ного участка и носящими, как правило, публично-правовой характер. Они являются предметом рассмотрения в той мере, в какой это необходимо для изучения специфических черт частноправового института выкупа.

Цель и задачи диссертационного исследования. Цель диссертационной работы – комплексное изучение выкупа земельного участка как способа прекращения права частной собственности. В этой связи категория «выкуп земельного участка» рассматривается в двух аспектах: как юридический факт и как правоотношение, возникающее на его основании. Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- теоретическое осмысление понятия земельного участка как объекта гражданских прав;
- интерпретация института выкупа в рамках концепции социальной функции земельной собственности;
- выявление места выкупа земельного участка в системе оснований прекращения права частной собственности;
- рассмотрение выкупа как правоотношения, возникающего на основании выкупа–юридического факта;
- исследование специфических черт отдельных видов выкупа земельного участка.

Методологической основой исследования явились диалектические способы познания общественных явлений, позволяющие рассматривать социальные феномены, в том числе правовые институты, во взаимосвязи и развитии. В работе использованы также частные методы научного познания, в том числе: формально-логический, системно-структурный, исторический, а также специально-юридические методы сравнительного правоведения и нормативного толкования.

Теоретическую базу диссертационного исследования составили труды, посвященные осмыслению феномена собственности и ее социальной функции, определению баланса индивидуальных и общественных интересов, проблемам

договорного права. В диссертации представлены основные положения философских концепций Дж. Локка, К. Монтескье, И. Канта, Г. Гегеля, К. Маркса, учений о праве Л. Иеринга, Л. Дюги, В. С. Нерсисянца, О. Хеффе и других. При рассмотрении отдельных вопросов использованы труды дореволюционных отечественных цивилистов (Д. И. Мейера, И. А. Покровского, В. И. Синайского, Г. Ф. Шершеневича), ученых-юристов советского периода и настоящего времени (В. В. Безбаха, С. А. Боголюбова, М. И. Брагинского, Г. Е. Быстрова, А. В. Венедиктова, В. В. Витрянского, А. К. Голиченкова, В. П. Грибанов, О. С. Иоффе, В. П. Камышанского, О. А. Красавчикова, В. П. Мозолина, У. Маттеи, В. А. Рыбакова, К. И. Скловского, Е. А. Суханова, В. А. Тархова, Ю. К. Толстого, Г. В. Чубукова, Л. В. Щенниковой и других).

Научная новизна исследования заключается в том, что в нем впервые в науке гражданского права институт выкупа земельного участка составил предмет самостоятельного комплексного изучения. Принципиальным отличием настоящего исследования от других работ, затрагивающих вопросы изъятия земельного участка у частного лица в публичных интересах, является рассмотрение выкупа участка как особого вида гражданско-правового института купли-продажи недвижимого имущества. Как следствие этого, выкуп участка последовательно описывается средствами категориального аппарата гражданского права. В этом и заключается **личный вклад** автора. В работе дано понятие земельного участка как предмета выкупа, раскрыта сущность выкупа участка как способа реализации социальной функции земельной собственности, осуществлен анализ выкупа как юридического факта и как правоотношения, а также подробно рассмотрены отдельные виды выкупа земельного участка.

Результатом исследования являются следующие основные **положения, выносимые на защиту**.

1. Произведено разграничение категорий «земля» и «земельный участок», а также выявлена взаимосвязь данных понятий. Земельный участок как недвижимое имущество представляет собой объект гражданских прав. Он является

территориально определенной частью поверхностного слоя коры планеты, и существует только в целостности его территориального и природного признаков. Территориальными признаками земельного участка являются его площадь и местоположение, природными – плодородие, почвенный состав и целевое назначение. Земля как природный ресурс не является имуществом и выступает объектом природоохранных и иных публично-правовых отношений. Особая общественная ценность земли как природного ресурса приводит к зависимости правового режима земельного участка от природных свойств земли. Это проявляется в специфике имущественных отношений, возникающих по поводу земельных участков.

2. Через категорию «социальная функция земельной собственности» раскрыто назначение института выкупа земельного участка у частного собственника. Социальная функция земельной собственности заключается в установлении баланса интересов частного собственника земельного участка и публичных интересов в использовании и охране земель как основы жизни и деятельности народов России. Реализация социальной функции собственности происходит через закрепление в нормах права способов ограничения интереса частного собственника. Одним из возможных предусмотренных законом последствий нарушения данного баланса интересов является выкуп земельного участка. Возникшая коллизия частного и публичного интересов разрешается путем прекращения субъективного права собственника участка с предоставлением ему возмещения.

3. Выявлено, что отношения, возникающие при реализации социальной функции земельной собственности, в том числе связанные с изъятием земельного участка, могут носить как частноправовой, так и публично-правовой характер и регулироваться положениями гражданского и земельного законодательства. Гражданско-правовыми являются отношения, возникающие по поводу земельных участков как объектов гражданских прав. Нормы, их регулирующие, должны соответствовать положениям Гражданского кодекса РФ незави-

симо от того, закреплены они гражданским, земельным или иным законодательством. Публично-правовой характер носят отношения, возникающие по поводу земли как природного ресурса. К ним по общему правилу положения гражданского законодательства не применяются.

4. На основе комплексного анализа российского гражданского и земельного законодательства в данной работе выделены и впервые рассмотрены как родственные правовые явления пять легальных оснований прекращения права частной собственности посредством выкупа. Они являются юридическими составами, а выкуп земельного участка входит в них в качестве возмездной, консенсуальной, двусторонней сделки (договора). По цели выкупа, служащего реализации публичного интереса в той или иной сфере, данные легальные основания объединены нами в три вида выкупа:

- выкуп участка у лица, которому он в силу закона не может принадлежать;
- выкуп земельного участка как следствие возникновения потребности его использования в публичных интересах;
- выкуп как санкция за совершенное собственником участка правонарушение.

Каждый вид выкупа характеризуется особенностями процедуры оформления изъятия участка.

5. Доказано, что непосредственным основанием возникновения договорного выкупного обязательства является не решение об изъятии участка, принятое административным органом, или решение суда о понуждении к заключению договора, а гражданско-правовая сделка – соглашение о выкупе участка.

6. Показана роль волеизъявления собственника при заключении договора о выкупе. Данный договор относится к числу заключаемых в обязательном порядке. Воля его сторон формируется и согласовывается либо свободно (добровольный выкуп), либо под влиянием государственного принуждения, оказываемого судом, а при необходимости – приставом-исполнителем (принудительное изъятие). Согласованная воля собственника участка и его приобретателя порождает договорное правоотношение, кроме случая сделки продажи неисполь-

зуемого или ненадлежащим образом используемого земельного участка. Здесь собственник участка не является стороной договора, и его воля, выраженная в согласии или несогласии с отчуждением участка, учитывается только при решении вопроса о возможности заключения договора организатором публичных торгов.

7. Сделан вывод о том, что частноправовая сущность выкупа земельного участка у частного собственника как разновидности купли-продажи отличает его от других институтов, связанных с прекращением в публичных целях права частной собственности: реквизиции, конфискации, национализации, экспроприации.

8. Предлагается внести изменения в действующее законодательство:

- последовательно провести в законодательстве принцип приоритета Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в регулировании частноправовых отношений, возникающих по поводу земельных участков, в том числе привести положения ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в соответствие с ГК РФ;
- детализировать отдельные аспекты процедуры изъятия земельного участка, в частности, на федеральном уровне определить органы власти, уполномоченные принимать решение об изъятии участка и наделенные правом обращаться в суд с иском о принудительном отчуждении; для отдельных видов выкупа – уточнить основания и порядок изъятия земельного участка; предусмотреть возможность предварительного выдела в натуре доли из земельного участка, находящегося в общей собственности, при изъятии части данного участка; в случаях принудительного изъятия участка – придать соглашению о выкупе значение документа о передаче участка и др.;
- предусмотреть в законе дополнительные основания прекращения права частной собственности путем выкупа земельного участка, осуществляемого по инициативе собственника, в частности при изъятии части участка.

Практическая значимость исследования состоит в возможности использования сделанных выводов и предложений в законотворческой деятельности с целью устранения выявленных пробелов, недостатков и коллизий правового регулирования, в правоприменительной практике при разрешении конкретных споров, возникающих при выкупе земельного участка, а также при проведении последующих научных исследований и разработке учебных, учебно-методических материалов по освещенным в диссертации проблемам, в том числе для спецкурсов.

Апробация результатов исследования. Диссертационное исследование выполнено и обсуждено на кафедре гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета. Материалы диссертации, ее основные положения и выводы докладывались на внутривузовских, региональных, всероссийских конференциях, в частности Всероссийской конференции молодых ученых «Актуальные проблемы частноправового регулирования» (Самара, 2002, 2003, 2004 гг.), Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых и студентов «Проблемы реализации и защиты прав человека» (Самара, 2002 г.), Общероссийской межвузовской научно-практической конференции «Правовая защита частных и публичных интересов» (Челябинск, 2003), отражены в опубликованных автором статьях, а также использованы в учебном процессе при проведении семинарских занятий и разработке методической литературы по курсу «Гражданское право».

Структура работы определяется целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих семь параграфов, заключения и списка использованных нормативно-правовых источников, судебной практики и литературы.

Основное содержание работы

Во **Введении** диссертации обоснована актуальность темы, показана степень разработанности исследуемой проблемы и теоретико-методологическая основа работы, дана общая характеристика используемых источников права и судебной практики, определены объект, предмет и цель исследования, поставлены задачи, сформулирована научная новизна и практическая значимость работы, изложены основные положения, выносимые на защиту, а также приведены сведения об апробации результатов исследования.

Первая глава работы – «Понятие выкупа земельного участка как основания прекращения права частной собственности» состоит из четырех параграфов и посвящена определению места института выкупа земельного участка в системе гражданского права.

В первом параграфе первой главы – «Понятие земельного участка» дано определение земельного участка как объекта гражданских прав и показана диалектическая связь категорий «земля» и «земельный участок». Исследование начинается с рассмотрения легальной дефиниции земельного участка. Как объект гражданских прав земельный участок является недвижимой вещью, *территориально определенной частью поверхностного слоя коры планеты*, и существует только в целостности его территориального и природного признаков. Земельный участок следует отличать от земли как природного ресурса. Земля выступает объектом природоохранных и иных публично-правовых отношений, но не может рассматриваться в качестве объекта гражданских прав, поскольку не является *имуществом*. Режим имущества (недвижимой вещи) приобретает земельный участок, появляющийся в результате территориального обособления земли.

Данное разграничение категорий «земля» и «земельный участок» имеет значение для определения отраслевой принадлежности и, как следствие, метода регулирования рассматриваемых отношений. Отношения, возникающие по по-

воду земельных участков как имущества, являются гражданско-правовыми, независимо от того, положениями какой отрасли законодательства (гражданского, земельного или другого) они регулируются. Публично-правовые отношения возникают по поводу земли как природного ресурса и регулируются положениями не гражданского, а земельного, лесного и иного специального законодательства. Соответственно, в первом случае применяется метод юридического равенства, а во втором – властеподчинения.

В то же время дуализм природы земельного участка выражается в зависимости его правового режима от природных свойств земли, что приводит к специфике имущественных земельных отношений. Они в значительной мере осложнены публично-правовыми элементами, которые, не входя в содержание правоотношений, служат предпосылками установления в публичных целях различного рода ограничений субъективных имущественных прав и оснований их прекращения. Это объясняется особой общественной ценностью земли как природного ресурса, являющегося основой жизни и деятельности народов России.

Данная мысль получает развитие **во втором параграфе первой главы – «Право частной собственности на земельный участок. Социальная функция земельной собственности»**, который начинается с рассмотрения вопросов о сущности отношений собственности, субъективного права частной собственности и уяснения взаимосвязи категорий «присвоение», «собственность», «субъективное право собственности», «интерес», «социальная функция собственности».

Присвоение – это отношение лица к вещи как к своей, принадлежащей ему, признаваемое всеми остальными лицами. Собственность отличается от других возможных видов присвоения наибольшей связанностью лица и вещи, максимальной степенью господства лица над вещью. В государственно-организованном обществе собственность выступает в форме имущественного правоотношения, содержанием которого являются субъективное право соб-

ственности и обязанность всех не собственников воздерживаться от неразрешенного им собственником воздействия на вещь. Предпосылками возникновения и осуществления субъективного права частной собственности выступают воля и интерес собственника имущества. Особая социальная ценность земли как природного ресурса вызывает необходимость законодательного закрепления в публичных целях различных форм умаления, стеснения господства собственника над присвоенным земельным участком, получивших в литературе название «отрицательные аспекты собственности» и охарактеризованные в работе как ограничения интереса частного собственника земельного участка. Предпосылкой закрепления указанных ограничений выступает публичный (общественный) интерес в сфере земельной политики, который может проявляться как интерес Российской Федерации, субъектов Федерации или муниципальных образований.

Социальная функция земельной собственности заключается в установлении баланса интереса частного собственника земельного участка и публичного интереса в использовании и охране земли как природного ресурса. Выкуп земельного участка является следствием нарушения указанного баланса интересов и способом его восстановления. Возникшая коллизия разрешается в пользу публичного интереса путем прекращения субъективного права собственника участка и предоставления ему возмещения.

Реализация социальной функции собственности происходит через установление в нормах права способов ограничения интереса частного собственника в публичных целях. В диссертационной работе в состав категории «ограничение интереса» объединены все правовые явления, обусловленные различными способами реализации публичных интересов:

- ограничения субъективного права собственности;
- обязанности собственника по совершению каких-либо действий (общественные обязанности);

- ограничения в размерах земельных участков, которыми частное лицо может владеть на праве собственности;
- запреты на присвоение определенных видов земельных участков любыми частными лицами или их некоторыми категориями;
- установление оснований прекращения права собственности в общественных интересах.

Возникающие при этом ограничительные правоотношения связаны с отношением собственности, и могут быть как публично-правовыми, так и частно-правовыми.

Сделав данный вывод, диссертант переходит к рассмотрению более общей проблемы – отраслевой принадлежности земельных отношений. Результатом анализа действующего законодательства и высказанных в литературе позиций явился вывод о том, что принцип примата Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) должен действовать в случае регулирования публично-правовых, а примата ГК РФ – частноправовых земельных отношений. Поскольку ограничительные отношения возникают по поводу земельного участка, но в связи с его социально значимыми природными качествами, то приведенное в первом параграфе диссертации разграничение земельных отношений по объекту субъективных прав является в данном случае недостаточным. Для классификации ограничительных отношений основным критерием их разделения на частные и публичные становится метод правового регулирования. В связи с этим предлагается внести изменения в действующий ЗК РФ, установив приоритет гражданского законодательства в регулировании имущественных земельных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности сторон. Впоследствии, обосновав частноправовую природу выкупа земельного участка, автор показывает, что нормы данного института являются гражданско-правовыми, должны соответствовать положениям ГК РФ и могут закрепляться только федеральными законами.

В третьем параграфе первой главы – «Выкуп земельного участка в системе оснований прекращения права частной собственности» диссертант на основе общей характеристики юридических фактов рассматривает выкуп как правообразующий и правопрекращающий юридический факт. В работе выделены и систематизированы пять закрепленных действующим гражданским и земельным законодательством способов прекращения права частной собственности посредством выкупа, а именно:

- прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (ст. 238 ГК РФ);
- выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд (стст. 279, 282 ГК РФ, ст. 49 ЗК РФ);
- изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его назначением (ст. 284 ГК РФ);
- изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ);
- выкуп земельного участка, обремененного публичным сервитутом (п. 7 ст. 23 ЗК РФ).

Выкуп земельного участка как юридический факт представляет собой возмездную, консенсуальную, двустороннюю сделку (договор) и является элементом пяти указанных юридических составов – легальных оснований прекращения права собственности.

В диссертации обосновывается взгляд на выкуп как первоначальный способ возникновения права собственности при изъятии участка для государственных или муниципальных нужд и производный – во всех остальных случаях. Этот вывод основывается на утверждении о том, что при решении вопроса о преемстве в правах приобретателя земельного участка необходимо установить, не будет ли данное преемство препятствовать реализации общественного интереса как цели выкупа. Поскольку интерес в публичном *использовании* земельного участка наблюдается только при его отчуждении *для государственных*

ных или муниципальных нужд, все обременения, препятствующие такому использованию, должны быть прекращены. В остальных случаях потребности в этом не возникает.

Следующей задачей, поставленной в данном параграфе, является отграничение выкупа от других способов прекращения права частной собственности путем изъятия имущества. Ее решение найдено в выявлении правовой природы выкупа – юридического факта. Так как выкуп земельного участка является сделкой, то прекращение права частной собственности возможно лишь при условии выражения собственником участка своей воли, направленной на его отчуждение. Это отличает выкуп участка от других институтов, служащих реализации публичного интереса и не придающих значения волеизъявлению собственника: конфискации, национализации, реквизиции, существующей за рубежом экспроприации.

В зависимости от способа оформления процедуры выкупа выделены четыре вида сделок выкупа участка: соглашение о выкупе, продажа с публичных торгов, принудительное отчуждение в государственную или муниципальную собственность, принудительная продажа с торгов.

Более подробное рассмотрение проблемы роли волеизъявления собственника земельного участка производится **в четвертом параграфе первой главы – «Правоотношение выкупа земельного участка»**. Рассматривая особенности *возникновения* выкупного обязательства, диссертант обращает внимание на то обстоятельство, что выкуп как сделка относится к числу договоров, заключаемых в обязательном порядке. Но поскольку в договоре, как известно, должна быть выражена согласованная воля обеих сторон, делается вывод о возможности двух видов согласования воли собственника участка и его приобретателя: добровольно либо принудительно на основании решения суда. Однако в обоих случаях непосредственным основанием выкупного обязательства является соглашение о выкупе. Эту мысль диссертант развивает в дальнейшем при рассмотрении выкупа земельного участка для государственных и муници-

пальных нужд.

Как правило, собственник земельного участка является стороной заключаемого договора. При выкупе неиспользуемого или ненадлежащим образом используемого земельного участка на стороне продавца выступает организатор публичных торгов. В этих случаях причиной выкупа является неправомерное поведение собственника участка, поэтому учет его мнения минимален. Несогласие собственника с предстоящим отчуждением участка указывает на наличие спора, разрешаемого в исковом порядке. В данной ситуации судебное решение санкционирует продажу земельного участка организатором публичных торгов, тогда как в других случаях суд понуждает к заключению соглашения о выкупе собственника (при выкупе участка, обремененного публичным сервитутом, – его контрагента).

Переходя от вопроса возникновения договорного выкупного обязательства к особенностям его исполнения и прекращения, автор отмечает, что выкупное обязательство является частью системы отношений изъятия участка у собственника, объединяющей как административно-, так и гражданско-правовые отношения. В силу этого последние зачастую обладают значительной спецификой, не изменяя, между тем, своей частноправовой сущности.

Результатом рассмотрения вопроса об *исполнении* выкупного обязательства явились следующие выводы:

- при принудительном изъятии земельного участка практическая необходимость в составлении передаточного акта или иного документа о передаче земельного участка отсутствует и его роль вполне может выполнить заключаемый договор;
- предварительность возмещения следует понимать как уплату выкупной цены до момента государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. Императивное правило п. 3 ст. 35 Конституции РФ о предварительности возмещения следует распространить на все случаи выкупа, за исключением продажи земельного участка лицом, которому он в силу закона не

может принадлежать. В последнем случае собственник участка обладает максимальной степенью договорной свободы по сравнению с другими видами выкупа, поэтому логичным будет оставить вопрос о порядке уплаты покупной цены на усмотрение сторон.

Круг существующих оснований *прекращения* выкупного обязательства ограничен надлежащим исполнением, отступным (при выкупе участка для государственных или муниципальных нужд) и ликвидацией организации-собственника участка.

Большое практическое значение имеет вопрос о возможности продолжения процедуры изъятия участка при смене его собственника *до заключения соглашения о выкупе*, то есть до возникновения выкупного обязательства. Речь идет о случаях смерти собственника участка либо отчуждения им участка с нарушением установленного порядка изъятия или иному лицу, чем определенный законом контрагент. Данные проблемы не нашли освещения в литературе. В диссертации отмечается, что с возникновением обязанности совершить отчуждение участка наступает связанность субъектов еще не возникшего договорного правоотношения будущим возможным прекращением субъективного права собственности. Следовательно, смерть собственника не влечет прекращения процедуры изъятия земельного участка, если только не отпадут причины, по которым производится выкуп. Отчуждение собственником участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, до заключения соглашения о выкупе либо вынесения соответствующего решения суда также не влечет прекращение процедуры изъятия. В данном случае цель выкупа – использование в публичных интересах участка безотносительно того, кто является его собственником. Продажа участка, обремененного публичным сервитутом, иному лицу, чем соответствующее публично-правовое образование, должно расцениваться как отказ от оферты, выражавшей интерес в прекращении права частной собственности посредством выкупа. Следовательно, договор о выкупе не может быть заключен. Общая цель остальных описанных разновидностей вы-

купа – прекращение субъективного права собственности именно *данного лица*. Эта цель достигается при отчуждении им участка даже с нарушением установленной процедуры (например, продажа не на торгах, а в обычном порядке). Поэтому в указанных случаях также отпадает необходимость в завершении процедуры изъятия посредством выкупа участка у его нового собственника.

Особенностям каждого вида выкупа посвящена **вторая глава диссертации – «Виды выкупа земельного участка»**, состоящая из трех параграфов. Автор объединяет вышеуказанные пять легальных оснований прекращения права собственности в три вида выкупа участка. Классификационное основанием служит цель выкупа, обусловленная характером реализуемого при изъятии участка публичного интереса.

Первый параграф второй главы – «Выкуп земельного участка у лица, которому он не может принадлежать в силу закона». На основе критического рассмотрения высказанных в литературе точек зрения диссертант выделяет случаи, подпадающие под данный вид выкупа, а также приводит примеры ситуаций, в которых следует применять правила ГК РФ о недействительности сделки, а не о выкупе. Затем осуществлен переход к рассмотрению специфических черт описываемого вида выкупа. Особое внимание уделено принудительному порядку отчуждения. Результатом исследования является вывод о том, что положения ст. 445 ГК РФ («Заключение договора в обязательном порядке») не в полной мере могут быть применены к данному виду выкупа. Так, например, субъект, уполномоченный обращаться в суд с иском о понуждении заключить договор, в рассматриваемых отношениях становится стороной договора в исключительных случаях.

Анализируя положения о сроках исковой давности по требованию о понуждении к заключению договора, автор приходит к выводу о необходимости унификации данных сроков. В тех случаях, когда обязанность отчуждения участка возлагается на его собственника, срок давности должен составлять два года с момента возникновения данной обязанности.

Во втором параграфе второй главы – «Выкуп земельного участка как следствие возникновения публичных потребностей в его использовании» рассматриваются специфические черты двух способов прекращения права частной земельной собственности: изъятие для государственных и муниципальных нужд и выкуп участка, обремененного публичным сервитутом.

В первом случае выкуп участка обуславливается необходимостью его использования для решения государственных и местных задач, исчерпывающий перечень которых приведен в диссертации на основе анализа действующего законодательства. Особое внимание уделяется имеющему большое практическое значение случаю выкупа участка земель городских и сельских поселений в целях застройки. Эта проблема приобретает еще большую остроту, если конечными приобретателями изымаемых земельных участков становятся не государство или муниципальное образование, в интересах которых производился выкуп, а частные лица. Результатом анализа зарубежного опыта и выработанных отечественной судебной практикой рекомендаций явилось предложение диссертанта об установлении критериев допустимости выкупа у частных собственников земельного участка под застройку со ссылкой на государственные или муниципальные интересы. Решение об изъятии участка, принимаемое уполномоченным органом власти, должно отражать конкретную потребность соответствующего публично-правового образования в использовании участка. Исходя из этого, представляется допустимым:

- производить изъятие участка для всеобщего использования размещаемых на участках объектов (автомагистралей, парки, кладбища и т. п.);
- осуществлять выкуп участка с последующей передачей его частным лицам, деятельность которых имеет публичное значение (учреждения образования и медицины, организации транспорта, связи, системы энергоснабжения и т. п.);

Предполагаемые проекты строительства на выкупаемых участках должны быть воплощены в генеральном плане поселения. При этом необходимо учиты-

вать другие возможные варианты застройки, ее социально-экономические и экологические последствия.

Остановливаясь на условии о сроке выкупа, автор предлагает законодательно закрепить предельные сроки для направления собственнику участка оферты и исполнения соглашения о выкупе. В диссертации подробно в сравнительно-правовом аспекте рассмотрены вопросы определения размера и порядка предоставления собственнику изымаемого участка возмещения (выкупной цены) и сделаны, в частности, следующие выводы:

1) Компенсация по общему правилу производится в денежной форме. Натуральное возмещение путем предоставления отступного (другого земельного участка) может производиться только при согласии на это как собственника изымаемого участка, так и органа власти, производящего его выкуп.

2) Для определения равноценности производимого возмещения необходимо установить рыночную стоимость изымаемого имущества и расположенной на нем недвижимости, а также размер убытков собственника, возникших в результате изъятия (затраты по переезду или освоению нового участка; издержки, связанные с неудобствами в использовании оставшегося после изъятия недвижимого имущества или с его обесценением; неполученные доходы и другие возможные убытки). Выкупная цена не должна определяться исходя из субъективных критериев (цена привязанности). В нее также не включаются затраты и убытки, связанные с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на изымаемом участке, произведенные после государственной регистрации решения об изъятии земельного участка как обременения права частной собственности.

Особое внимание в работе уделяется выкупу для государственных и муниципальных нужд части земельного участка. Предлагается предоставить собственнику участка, часть которого изъята, право требовать выкупа оставшейся части в случае, если использование ее или расположенной на ней недвижимости невозможно или значительно затруднено.

Исходя из господствующей теоретической концепции права общей собственности и легальной позиции, при выкупе части участка, находящегося на праве общей долевой собственности, публично-правовое образование может приобрести лишь долю в праве общей долевой собственности, а не конкретный участок. Если земельный участок принадлежит нескольким лицам на праве общей совместной собственности, приобретение доли в праве или невыделенной в натуре части участка вообще невозможно. Поэтому в диссертации предлагается осуществлять предварительный выдел изымаемой части в самостоятельный участок. Это решение соответствует цели выкупа – использование для публичных нужд именно выделенного в натуре имущества.

Автор отмечает родство выкупа земельного участка, обремененного публичным сервитутом, с выкупом участка для государственных и муниципальных нужд и с институтом фактической экспроприации. В работе указывается, что основанием данной разновидности выкупа является возникшая вследствие установления публичного сервитута невозможность использования участка, т. е. отсутствие реальной возможности осуществления его эксплуатации в соответствии с назначением. Как следствие этого, выкуп земельного участка осуществляется исключительно по инициативе его собственника и служит средством компенсации претерпеваемых им неудобств.

Третий параграф третьей главы – «Выкуп земельного участка как санкция за совершенное собственником правонарушение» посвящен выкупу неиспользуемого земельного участка либо используемого с нарушением законодательства. В первом случае неправомерное поведение собственника заключается в нарушении публично-правовой обязанности использовать участки, предназначенные для сельскохозяйственного производства или строительства. Во втором случае правонарушение состоит в превышении собственником участка пределов осуществления своего правомочия пользования. Результатом исследования выкупа как следствия правонарушения явился вывод о том, что изъятие участка может применяться только при наличии вины его собственни-

ка, поэтому не может быть осуществлен выкуп у лица, которое не достигло дееспособного возраста (14 лет). Также принцип личной вины должен соблюдаться при изъятии части участка, находящегося в общей собственности. В том случае, когда правонарушение допускается одним из собственников, которому изымаемая часть участка была предоставлена во владение и пользование, то выкуп должен повлечь прекращение его субъективного права. В данном случае наступают последствия, аналогичные выделу доли в натуре по правилам ГК РФ.

Автор отмечает, что закон не регламентирует последствий той ситуации, когда собственник ранее неиспользуемого участка начал его использовать после предупреждения о допущенных нарушениях и до принятия решения об изъятии. В этой связи предлагается ввести правило о перерыве установленного ст. 284 ГК РФ срока. Если же участок использовался непродолжительное время, и собственник опять пренебрег своей обязанностью, то видится возможным суммирование сроков, в течение которых участок не использовался.

В Заключении диссертационной работы подводятся итоги исследования, содержатся выводы по существу работы и предложения по совершенствованию действующего законодательства.

**По теме диссертационного исследования
опубликованы следующие работы:**

1. Кабытов Н. П. Право собственности на землю (основные проблемы) / Н. П. Кабытов // Право. Сб. студенческих работ. – М., 1999. – С. 315-371 (3 п.л.)
2. Кабытов Н. П. Пределы правового регулирования имущественных земельных отношений субъектами Российской Федерации. / Н. П. Кабытов // Материалы XXXVIII Международной научной студенческой конференции «Сту-

дент и научно–технический прогресс». – Новосибирск, 2000. – С. 120-122 (0,1 п.л.).

3. Кабытов Н. П. Баланс между индивидуальными правами и общественными интересами: право частной собственности на землю. / Кабытов Н. П. // Право: сб. студенческих работ. – М., 2001. – С. 194-225 (2 п.л.).
4. Кабытов Н. П. Понятие земельного участка как объекта права собственности. / Н. П. Кабытов // Актуальные проблемы частноправового регулирования: тезисы докладов II региональной конференции молодых ученых. – Самара, 2002. – С. 20-21 (0,1 п.л.).
5. Кабытов Н. П. Проблемы защиты прав гражданина при выкупе земельного участка для государственных и муниципальных нужд. / Н. П. Кабытов // Проблемы реализации и защиты прав человека: Материалы Всероссийской научно–практической конференции молодых ученых и студентов. – Самара, 2002. – С. 55-57 (0,1 п.л.).
6. Кабытов Н. П. Понятие земельного участка как объекта гражданско-правовых отношений. / Н. П. Кабытов // Вестник Института права СГЭА «Актуальные проблемы правоведения». – 2002. – № 2. – С. 40-43 (0,7 п.л.).
7. Кабытов Н. П. Правовое значение волеизъявления собственника земельного участка при его выкупе. / Н. П. Кабытов // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Всероссийской III научной конференции молодых ученых. – Самара, 2003. – С. 106-108 (0,2 п.л.).
8. Кабытов Н. П. Определение равноценности возмещения при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд. / Н. П. Кабытов // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых. – Самара, 2004. – С. 184-186 (0,2 п.л.).

Подписано в печать 22 апреля 2004 г.

Формат 60х84/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.

Объем 1 п.л. Тираж 100 экз. Заказ № 123

443011, г. Самара, ул. Академика Павлова, 1

Отпечатано ООО «Универс-групп»